

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

Piano Urbanistico Attuativo ITALPACK srl
Ambito APC.N 2.4 - Via Emilia Ovest -
per l'attuazione di interventi edilizi di ampliamento
di attività manifatturiere e assimilabili
in Santarcangelo di Romagna, via Emilia, via A.Costa.

COMMITTENTE: ITALPACK srl

Via A.Costa n.106 - Santarcangelo di R.

PROGETTISTA: Arch. GUERRINO PAGANELLI

Via Portici Torlonia n.16 - Santarcangelo di R.

ELABORATO: Tav.23- Relazione tecnica illustrativa
Norme Tecniche Attuazione

DATA ELABORAZIONE: MARZO 2020

Piano Urbanistico attuativo ITALPACK srl - Ambito APC.N2.4 – Via Emilia Ovest – per l’attuazione di interventi edilizi di ampliamento di attività manifatturiere e assimilabili in Santarcangelo di Romagna, via Emilia, via A. Costa.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1. LOCALIZZAZIONE DEL’INTERVENTO E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il progetto di piano particolareggiato in esame riguarda un’area situata in Comune di Santarcangelo di Romagna, compresa fra la via Emilia e la via Andrea Costa. L’area è catastalmente individuata al Foglio 10 Particelle 2, 1134, 1137,1226,1228 della superficie catastale complessiva di mq 19.786 (reali mq 19.903).

Tale area è classificata nei vigenti strumenti urbanistici comunali così come segue:

- A) **Piano strutturale Comunale (PSC)**, *approvato con DCC n 22 del 21/07/2010, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURER n 119 del 15/09/2010 e successiva variante approvata con DCC n 41 del 09/05/2012, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURER n 92 del 06/06/2012.* Le aree distinte al CT foglio 10 particelle 12, 1134, 1137, 1226 e 1228 soggiacciono alle seguenti previsioni e prescrizioni del PSC:
- 1) “ Territorio Urbanizzato –TU-“ sottoposta alla disciplina dell’Art 33 delle NTA;
 - 2) “Ambiti produttivi di rilievo comunale APC. N di integrazione, soggetti a piano particolareggiato”, sottoposte alla disciplina dell’Art 67 delle NTA nonché a tutte le particolari prescrizioni della “scheda” allegata alle norme, denominata “APC.N2.4 – San Bartolo Sud-“ (ambito produttivo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti).
 - 3) “Aree idonee per l’insediamento di strutture commerciali” (medio piccole non alimentari) sottoposte alla disciplina dell’Art 85 delle NTA;
 - 4) “Aree di ricarica indiretta della falda” sottoposte alla disciplina dell’Art 14.4 delle NTA;
 - 5) “Zone ed elementi di interesse storico archeologico e siti di interesse archeologico individuati dal PSC” (area a potenzialità archeologica bassa) sottoposta alla disciplina dell’Art 30 delle NTA.

Risulta inoltre che porzione delle particelle 1226 e 1228 sono interessate dal vincolo di “potenzialità archeologica –media-“ ovvero sottoposte alla disciplina dell’Art 30 delle NTA e che porzione della particella 12 è interessata dal vincolo di “fascia di rispetto stradale” ovvero sottoposta alla disciplina dell’Art 36 delle NTA e ricade in parte in “aree di tutela art 142 D.Lgs 42/04”, ovvero sottoposta alla disciplina del richiamato Art 30 delle NTA.

- B) **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, *approvato con DCC n 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione del BURER n. 92 del 06/06/2012, modificato e integrato con variante approvata con DCC n 13 del 12/03/2015, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURER n.121 del 03/06/2015 e successiva variante approvata con DCC n.94 del 22/12/2016, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURER n.17 del*

25/01/2017. Le aree distinte al CT foglio 10 particelle 12, 1134, 1226 e 1228 soggiacciono alle seguenti previsioni e prescrizioni del RUE:
“Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti –norme specifiche–”, sottoposte alla disciplina degli Artt. 25, 26, 30 e 32 delle NTA e alle particolari limitazioni e prescrizioni stabilite nella “scheda dei vincoli” facente parte integrante e sostanziale dello strumento.

- C1) **Piano Operativo Comunale (POC0)**, approvato con *Delibera Commissariale n.36 del 05/09/2013, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURER n.296 del 09/10/2013*. Le aree distinte al CT foglio 10 particelle 12, 1134, 1137, 1226 e 1228 non soggiacciono alle previsioni e prescrizioni del “POC 0”;
- C2) **Piano Operativo Comunale (POC1)**, approvato con *delibera del CC. N.56 il 01/08/2017, in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n.263 del 04/10/2017*. Le aree distinte al CT foglio 10 particelle 12, 1134, 1137, 1226 e 1228 soggiacciono alle seguenti previsioni e prescrizioni del POC 1”:
Ambito “Emilia Ovest – Attività produttive e terziarie” sottoposte alle condizioni e prescrizioni della “scheda 15” (proposte n.3 – “ForeverCAR-Pazzini Onide e Maurizio SNC”), alle restanti NTA del Piano (elaborato 3) e alla modalità attuativa del PUA (piano Urbanistico Attuativo);
- C3) **Piano Operativo Comunale (POC1)**, adottato con DCC n.57 del 01/08/2017, efficace a seguito della pubblicazione sul BURER n.252 del 20/09/2017. Le aree distinte al CT foglio 10 particelle 12, 1134, 1137, 1226 e 1228 non soggiacciono alle previsioni e prescrizioni dell’integrazione al POC 1 “.

L’area è posta fra due importanti assi di scorrimento la via Emilia a nord-est e la via A. Costa a sud-ovest. Il tessuto insediativo lungo la via A. Costa è misto, sia residenziale che di tipo artigianale e di servizio.

L’area in esame è inedificata, ubicata sul fronte via Emilia fra due aree edificate da molti anni (Ex Adriaauto e CTS Trasporti) e sul lato sud confina con l’area artigianale di via Andrea Costa, di cui fa parte il fabbricato dell’attuale sede della ITALPACK srl. Sul lato ovest l’area confina con il comparto residenziale di via Nuvolari costituito da una successione di edifici tipici degli anni sessanta e settanta (mono e bifamiliari) articolati su due piani.

Questo fa sì che il quartiere non denoti una sua chiara identità dal punto di vista architettonico, ma pare piuttosto una miscellanea di stili e tipologie edilizie diverse.

L’area oggetto di intervento appartiene alla ITALPACK srl con sede in via A. Costa n. 106, ed è adiacente al fabbricato distinto al Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 232 di mq 3841 di proprietà della stessa società.

Il progetto nasce dalla volontà della ITALPACK srl di ampliare la propria sede e unificare il proprio sito produttivo attualmente svolto anche nei capannoni di via dell’Olmo e via del Tiglio (lottizzazione Nuovo Mercato).

2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L' appezzamento di terreno costituito da più unità fondiaria ha una superficie catastale complessiva di **19.786 mq**. La superficie territoriale riportata nella scheda POC1 (ST complessiva) da scheda d'ambito P.S.C. è di **20.000 mq**, mentre la Superficie Territoriale reale (ST) desunta dal rilievo topografico è pari a **19.903 mq** (vedi Tavola n. 1).

Ad oggi l'area è ineditata e il progetto vuole ricucire il territorio limitrofo sfrangiato e ai piedi del centro urbano.

Il progetto prevede la realizzazione di importante fascia verde pubblico di filtro lungo il tratto della via Emilia (ml 28,85 complessivi di cui 15,85 di verde e 13,00 ml di parcheggio pubblico alberato), attraversato da percorso ciclabile anch' esso alberato, collocando i parcheggi pubblici nella fascia retrostante e mitigati dal verde.

L'attuale accesso diretto all'area avviene da via A. Costa; il POC indica nello schema generale una viabilità di servizio interna all'ambito con uscita sulla via Santarcangelo-Bellaria (tratto sud) in vista della rotatoria all'intersezione con la via Emilia.

Questa previsione del POC, con il progetto di ampliamento della attività della ITALPACK viene superata, quindi non è stata prevista viabilità di servizio interna all'ambito con uscita sulla via Santarcangelo - Bellaria.

Il progetto prevede l'accesso con entrata/uscita in senso di marcia sulla via Emilia, che consente un corretto accesso al parcheggio pubblico e un'agevole ingresso al complesso ITALPACK.

Il progetto urbanistico deriva dalla schema di assetto riportato nella scheda 15 Proposta 3 del POC1 e prevede la realizzazione dell'ampliamento della attuale sede della ITALPACK srl , azienda leader mondiale nella progettazione e realizzazione di impianti completi per il confezionamento di prodotti polverosi e/o granulari in sacchetto preformati di carta a fondo quadro.

All'interno dell'area oggetto di intervento vengono identificate (vedi Tav. n.7) le aree che verranno cedute all'Amministrazione comunale e consistono in:

- PARCHEGGIO PUBBLICO	1.158,26 mq	> 995,15 (5% della ST)
- VIABILITA'	689,23 mq	
- Verde Pubblico e Pista ciclabile	5.119,08 mq	< 1.990,30 (10% della ST)
TOTALE	6.966,57 mq	>2.985,45 (15% della ST)

Il Parcheggio pubblico di 1.158,26 è costituito da 578,74 mq di area di manovra e 579,52 mq di area di stazionamento (n.45 posti auto), risulta quindi conforme a quanto prescritto all'art. 29 del regolamento per la qualità degli interventi edilizie del RUE Variante 2.

Nella Tav. n. 7 sono già state indicate le aree di verde pubblico da cedere dell'Amministrazione Comunale di complessivi mq 4.338,45 (eccedenza di standard di verde pubblico di ben 2.348,15 mq)

TOTALE AREE A STANDARD PUBBLICI da cedere all'A.C. 6.966,57 mq > 6.966,05 mq = 35% della ST di 19.903 mq

La **Superficie Fondiaria privata** prevista dal progetto è di **12.936,43 mq** = 65% della ST, sulla quale è previsto l'**ampliamento** dello stabilimento attuale dell'ITALPACK su via A. Costa (Su 2000,00 mq). **di Su 7.761,01 mq** (vedi conteggi TAV. N. 10 - inferiore a Su 7.762,17 mq previsto dalla Scheda del POC1).

3. CARATTERI MORFOLOGICI E INSERIMENTO URBANISTICO

Il presente Piano Urbanistico attuativo prevede la realizzazione dell'ampliamento della attività manifatturiera già in essere nell'adiacente azienda "Italpack s.r.l.", che produce confezionatrici automatiche per sacchetti di vario materiale. L'azienda esistente con accesso dalla via A. Costa, data la necessità di ampliare la sede storica, ha acquistato l'area oggetto di intervento, contigua alla propria proprietà sia a nord che ad ovest.

Il progetto prevede una porzione privata (Superficie Fondiaria 12.936,45 mq 65% della Superficie territoriale) nella quale verrà realizzato un edificio centrale avente pianta di estensione pari a 7.761,01 mq, collegato a quello esistente, ed il piazzale aziendale, con i parcheggi per clienti e dipendenti/maestranze.

Sulla porzione pubblica (Aree da cedere all'Amministrazione Comunale pari a 6.996,57 mq 35% della Superficie Territoriale) verrà realizzato con accesso dalla via Emilia un parcheggio con posti auto pubblici ed un'ampia fascia di verde pubblico lungo i fronti ovest (in continuità con il verde pubblico di collegamento alla via Nuvolari con pista ciclopedonale che collega la nuova pista ciclabile lungo la via Emilia con la pista ciclabile di via A.Costa), nord (fascia di rispetto sulla via Emilia), est (tra il lotto e la Santarcangelo-Bellaria).

Il progetto di ampliamento della sede ITALPACK è costituito essenzialmente da due corpi di fabbrica, una struttura prefabbricata di 6.682,06 ca (vedi Tav. n.4 e n.10) con pareti perimetrali chiuse segnate dai portoni sezionali con pensilina a sbalzo e dalle uscite di sicurezza. Sul volume prefabbricato è prevista sul lato est una grande pensilina a sbalzo (14,00 ml ca) dove si svolgeranno le operazioni di carico e scarico.

La struttura prefabbricata è caratterizzata dalla copertura prevista a shed (con manto in lamiera di acciaio), che offre un'alternanza di elementi di elevata plasticità architettonica e per l'illuminazione la particolare geometria dello shed - tegolo diffonde la luce senza riduzione quantitativa, riducendo l'onere dell'illuminazione artificiale. Inoltre l'orientamento degli shed a nord è ottimale sia per l'illuminazione, sia per l'installazione dell'impianto fotovoltaico di cui il fabbricato verrà certamente dotato.

La scelta progettuale della copertura a shed non ha compromesso i limiti dimensionali inderogabili e nello specifico, altezza interna utile sottotrave minima 7,00 ml e altezza massima dei pannelli di tamponamento esterno di 10,00 ml (vedi Tav. n.10).

Il corpo di fabbrica della palazzina uffici – servizi (Q = 1.078,95 mq) sul fronte via Emilia è il vero elemento architettonico che caratterizza il progetto.

Infatti il fronte di oltre 80 ml parallelo alla via Emilia costituisce la quinta architettonica di elevata qualità formale che si antepone al volume essenziale e puro della struttura prefabbricata retrostante.

L'architettura si ispira al purismo formale dell'architettura moderna e al culto del colore bianco.

La palazzina direzionale disegna sul fronte via Emilia una "freccia" che rende la nuova architettura un segno riconoscibile nel territorio.

L'architettura del nuovo fabbricato è caratterizzata dall'uso totale del colore bianco, dagli elementi frangisole che vengono usati come lame "sculture" che proteggono dal sole, dai grandi lucernari che illuminano gli spazi interni.

Alla piazza - ingresso sul lato nord sopraelevata dalla quota del marciapiede di 1,30 ml, vi si accede attraverso una lunga rampa pedonale, ed è caratterizzata dalla grande copertura a sbalzo che disegna un freccia e dallo specchio d'acqua dove si riflette l'architettura.

La palazzina è stata progettata su tre livelli con altezza max di 8,45 ml:

- Piano seminterrato di 753,05 mq ca H 3,50 ml destinato a sala riunioni, palestra e mensa aziendale;
- Piano Terra di mq 597,83 ca H 2,70 ml destinato a accettazione, uffici e spogliatoi;
- Piano Primo di 329,99 mq ca H 2,70 ml destinato ad uffici, sala riunioni e foresteria.

La scelta di contenere al massimo le altezze del fabbricato nel suo complesso (H massima prefabbricato 10 ml e palazzina direzionale H massima 8,45 ml) è stata fatta per salvaguardare al massimo la vista sul centro storico di Santarcangelo che si gode percorrendo in auto la via Emilia. La salvaguardia del cono visivo è stato reso possibile dal posizionamento del fronte della palazzina direzionale ad una distanza di quasi 35 ml dal confine lungo la via Emilia e in posizione arretrata rispetto ai fabbricati adiacenti (Ex Adriaauto e CTS Trasporti).

Il rispetto del cono visivo è documentato dall'inserimento fotografico del rendering del progetto (vedi Tav. n.13)

Il fabbricato in progetto avrà una struttura portante in C.A. in opera e/o prefabbricate, e/o in acciaio, e/o in legno. Avranno fronti caratterizzati da superfici intonacate e tinteggiate con pittura silossanica liscia autopulente colore bianco (palazzina uffici) e graniglia bocciardata di colore bianco (capannone prefabbricato).

La copertura sarà piana con manto metallico in lamiera di acciaio colore naturale. Gli infissi saranno in alluminio/pvc (in combinazione dei due materiali di colore bianco). La lattoneria sarà realizzata in lamiera preverniciata di colore bianco.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE E VIABILITA' DI PROGETTO

Il fabbricato in ampliamento sarà costruito nell'ambito del lotto chiaramente individuato nelle planimetrie, e che risulterà accessibile dalla viabilità esistente su via A. Costa attraverso il lotto della sede attuale ITALPACK di via A. Costa n.106, e dalla nuova viabilità del comparto prevista dal progetto con accesso dalla via Emilia.

Per quel che riguarda la nuova viabilità di comparto, come concordato con l'Amministrazione Comunale, l'intervento prevede la realizzazione di una nuova strada di lottizzazione con accesso dalla via Emilia che, oltre a servire il lotto dell' ampliamento ITALPACK, dà accesso al parcheggio pubblico da realizzare come dotazione territoriale indicati nelle norme del Rue Variante2 vigente per l'uso produttivo da insediare.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate, esse riguarderanno i seguenti servizi:

- **STRADE** con realizzazione di nuovo accesso della via Emilia mq 689,23 (vedi Tav. n.4);
- **PARCHEGGIO PUBBLICO** costituito da n. 45 Posti auto di cui n.1 per disabili e n. 1 per ricarica auto elettriche, compreso relativo spazio di manovra per complessivi mq 1.158,26 (vedi Tav. n.4);
- **PISTA CICLABILE** di collegamento via Emilia – via A.Costa di 780,85 mq;

- **RETE FOGNATURE BIANCHE** con tombinamento del fosso comunale esistente all'interno del comparto, rete fognatura pubblica bianca parcheggio pubblico con recapito nella nuova dorsale fognaria di smaltimento delle acque meteoriche a servizio dei comparti AAP e APC.N2.4 (vedi tav.24);
- **RETE FOGNATURE NERE** con recapito nella fognatura pubblica nera di via Nuvolari (vedi tav.24);
- **RETE IDRICA-ACQUEDOTTO-VV.FF.** (vedi tav.25);
- **RETE DI DISTRIBUZIONE TELECOM - ADRIAGAS** (vedi tav.26);
- **RETE DI ILUMINAZIONE PUBBLICA** (vedi tav.27);
- **RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA** (vedi tav.28).

5. RELAZIONE DI VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DELL'AREA DI INTERVENTO.

Per limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche per le Aree ARI di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi (ART. 3.5 PTCP - art. 14.4 Norme PSC) e verificare l'individuazione nel progetto di aree da destinare al ripascimento della falda si è predisposta la **TAV. N. 29 - Planimetria verifica permeabilità area d'intervento 1:500 e Planimetria Ambiti Via Emilia Ovest 1:1000.**

L'area d'intervento di progetto è di mq 19.903 ad oggi completamente permeabile (compresa la strada privata di accesso alle abitazioni da via A.Costa in ghiaia). L'area per il ripascimento della falda da garantire ai sensi dell'art. 14.4 delle NORME del PSC. e del PTCP risulta:

mq 19.903 / 2 = mq 9.951,50.

Il progetto prevede le seguenti **superfici impermeabili per complessivi mq 11.758,13** (Superfici Coperture mq 7.661,01 – Viabilità, piazzali, pista ciclabile e parcheggi (drenanti al 60% di mq 6.445,33) per mq 3.867,19).

Il progetto prevede le seguenti **superfici permeabili per complessivi mq 98.103,56** (Verde pubblico mq 4.338,45 – Viabilità, piazzali, pista ciclabile e parcheggi (drenanti al 40% di mq 6.445,33) per mq 2.578,13 e Parcheggi drenanti al 100% di mq 1.186,98) **per cui l'area per il ripascimento della falda risulta inferiore a mq 9.951,50 (mancano mq 1847,94), che possono essere soddisfatti mediante contabilizzazione delle aree permeabili nell'ambito del sistema di aree verdi nel contesto limitrofo, di cui al masterplan** (es. la superficie permeabile eccedente del Comparto APC.E di mq 1.953,00), **per soddisfare le disposizioni di cui all'art. 14.4 delle NORME del PSC. e del PTCP.**

Inoltre il progetto prevede l'impianto per **il recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura**, che vengono convogliate in una **vasca di accumulo di 40 mc**, completa di elettropompa sommersa che alimenta l'impianto di irrigazione automatizzato per le aree verdi, anche questo impianto contribuisce a limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche per le Aree ARI di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi.

6. PARERI ENTI

Come previsto all'art. 68 delle NORME del RUE Variante 2 i pareri da richiedere ai diversi organi sono:

1. **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;**
2. **ANAS Ente nazionale per le strade** Compartimento della Viabilità per l'Emilia
3. **HERA FOGNATURE**
4. **HERA RETE IDRICA**
5. **TELECOM**
6. **ADRIAGAS**
7. **CITELUM**
8. **Ufficio Lavori Pubblici – Ufficio Verde**
9. **AUSL Settore Igiene Edilizia via Coriano 38 – Rimini**
10. **ARPAE Sezione di Rimini via Settembrini 17D – Rimini**
11. **Provincia di Rimini - Ufficio Urbanistica via Dario Campana 64 – Rimini**
12. **Soprintendenza Archeologica**, Belle arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì - Cesena, Rimini
13. **Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici** per le Province di Ravenna, Forlì - Cesena, Rimini

Per l'ottenimento dei vari pareri è stata predisposta specifica documentazione ed relativi elaborati grafici.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. PIANI ESECUTIVI – MODALITA' DI INTERVENTO

Le opere di urbanizzazione inerenti il Piano Urbanistico Attuativo, si effettuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, i parcheggi, le reti Telecom, Enel, Rete Gas, Hera Acquedotto, Illuminazione Pubblica e Fognature.

Tali infrastrutture realizzate a cura dei soggetti attuatori su progetti redatti a firma di tecnici abilitati, sono da sottoporre all'approvazione degli organi competenti e subordinate al rilascio di Permesso di Costruire.

Il PUA viste le dimensioni e le sue finalità (ampliamento della sede ITALPACK srl) verrà attuato in un unico stralcio con le relative opere di urbanizzazione.

2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE

Per quel che riguarda le Norme Tecniche di Attuazione del PUA in esame, si fa riferimento alle Norme contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo di R. In effetti, le condizioni riportate nelle schede 7,60,3 POC1, nel PSC e nel RUE Variante 2 vigente sono prescrittive per l'attività edilizia nella zona in oggetto.

3. DATI GENERALI

I dati generali del Piano Urbanistico Attuativo riferiti all'intero Comparto Ambito APC.N2.4 – Via Emilia Ovest sono riportati nelle tabelle presenti nell'elaborato grafico **Tav. n. 4 – Planimetria e dati tecnici di progetto – distanze dai confini. e Tav. n. 7 – Planimetria di progetto con indicazione delle Aree da cedere all'A.C.** che di seguito riportiamo:

DATI DI RIFERIMENTO SCHEDA POC 1

Foglio n.10

Particelle 2-11345-1137-1226-1228

SUPERFICIE TERRITORIALE

Da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva).....20.000 mq
Superficie di progetto (ST) catastali mq 19.786.....reali 19.903 mq
Superficie Utile (SU)4.946 mq

Sf = 0,65 ST, Uf = 0,60 mq/mq Q = 0,60 mq/mq

Sf = (19.903 x 0,65) = 12.936,95 mq

Uf = (12.936,95 x 0,60) = 7.762,17 mq

Q = (12.936,95 x 0,60) = 7.762,17 mq

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie Utile (SU)4.946 mq

Potenzialità edificatoria per trasferimento di aziende.....2.000 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

CALCOLO STANDARD PUBBLICI art.59 punto 5.2 c) NORME RUE Variante 2
P2 = 5%ST (19.903/100X 5 = 995,15 mq) (995,15/25=39,80= n.40 Posti Auto)
V = 10%ST (19.903/100X10 = 1.990,30 mq)

CALCOLO DEI PARCHEGGI PRIVATI art. 59 punto 5.2 c) delle NORME RUE Variante 2

FUNZIONE c27 attività manifatturiere artigianali o industriali

1 posto auto ogni 65 mq di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di Sf, di cui almeno di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Su (4.946+2.000) = mq 6.946 / 65 = n. 107 posti auto

Sf mq 12.936,95 / 200 = mq n. 65 posti auto

USI

Funzioni produttive

In particolare nell'ambito APC.N2.4 funzioni produttive manifatturiere e assimilabili, anche con la previsione di accoglimento di altre aziende che hanno necessità di trasferirsi a ampliarsi.

DATI DI PROGETTO PUA

Carichi insediativi massimi di progetto

Area pertinenziale..... mq 5.175,42

Q rapporto di copertura Fabbricati di progetto
(60,70x5,00)+(113,85x55,60)+(5,00x9,70)+(80,10x7,02)+(80,10x12,90/2) =
mq 7.761,01 < mq 7.762,17

Sf Superficie fondiaria progetto..... (5.175,42 + 7.761,01) =
mq 12.936,43 < mq 12.936,95

Uf Utilizzazione fondiaria progetto..... mq 7.761,01 < 7.762,17 mq

Su Superficie utile:

Piano Interrato.....mq 753,05

Piano Terra.....mq 5.825,48

Piano Primo.....mq 329,99

mq 6.908,52 < mq 6.946

Sa Superficie accessoria:

Piano Interrato.....mq 93,81

Piano Terra.....mq 1.436,94

Piano Primo.....mq 70,12

mq 1.600,87 < mq 3.454,26 (50%Su)

DOTAZIONI TERRITORIALI

CALCOLO STANDARD PUBBLICI art.59 punto 5.2 c) NORME RUE Variante 2

P2 Parcheggio Pubblico mq 1.158,26 > mq 995,15 (5% ST =19.903 / 100/ 5)

Viabilità.....mq 689,23

Pista ciclabile.....mq 780,63

V Verde pubblicomq 4.438,45 > mq 1.990,30 (10% ST =19.903/ 100 / 10)

VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI art. 59 punto 5.2 c) delle NORME RUE Variante 2

FUNZIONE c27 attività manifatturiere artigianali o industriali

Parcheggi privati di progetto n. 107 = n. 107 posti auto VERIFICATO

Sf mq 12.936,95 / 200 = mq n. 65 posti auto

USI

Ampliamento di funzione produttiva insediata:

c27 Attività manifatturiera artigianale/industriale

**Le quantità sopra elencate sono meglio illustrate nella TAV. 4 -
Planimetria e dati tecnici di progetto - Distanze dai confini 1:500.**

DOTAZIONI TERRITORIALI da cedere all'Amministrazione Comunale Ambito APC.N2.4

P2 Parcheggio Pubblico mq 1.158,26 > mq 995,15 (5% ST =19.903 / 100/ 5)

Viabilità.....mq 689,23

Pista ciclabile.....mq 780,63

V Verde pubblicomq 4.438,45 > mq 1.990,30 (10% ST =19.903/ 100 / 10)

TOTALE.....mq 6.966,57 > 35% della ST (mq 6.966,05)

**Area proprietà Italtack da cedere all'Amministrazione Comunale per la
realizzazione di una porzione di pista ciclabile su via A. Costa**

Foglio 10 Particella 277 mq 3.841 (parte).....mq 34,65

**Le quantità sopra elencate sono meglio illustrate nella TAV. 7 -
Planimetria di progetto con indicazione delle Aree da cedere all'A.C.
con Rotatoria, Pista ciclabile e Fognatura Bianca III - IV TRATTO 1:500.**

OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO da cedere all'Amministrazione Comunale Ambito APC.N2.4

Le OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO da cedere all'Amministrazione Comunale sono le seguenti:

FOGNATURA BIANCA TRATTI III e IV del PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DELLA DORSALE FOGNARIA DI SMATIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE A SERVIZIO DEI COMPARTI AAP E APC.N2.4, LOCALIZZATI LUNGO LA VIA EMILIA, COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) LOTTO 1 e LOTTI 2. (PdC Prot. 6618/004/PC/2020 DEL 9.03.2020).

Le opere di fognatura da cedere sono meglio illustrate nelle
TAV. 17 - Progetto Fognatura Bianca EXTRACOMPARTO 1:200
TAV. 20 – Computi metrici e quadro economico;

ROTATORIA VIA EMILIA da realizzare al grezzo (50% ca delle opere complessive)

Le opere di urbanizzazione della ROTATORIA sono meglio illustrate nelle:
TAV. 18 - Progetto ROTATORIA EXTRACOMPARTO 1:200
TAV.18 bis – Progetto ROTATORIA EXTRACOMPARTO – Piano Particellare di esproprio 1:200
TAV. 20 – Computi metrici e quadro economico;

OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA Via A. Costa

Le opere di urbanizzazione su via A. Costa sono meglio illustrate nelle:
TAV. 19 - Progetto Urbanizzazione primaria su via A.Costa
EXTRACOMPARTO 1:200
TAV. 20 – Computi metrici e quadro economico;

4. QUANTITA' DI EDIFICAZIONE ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

Per quanto riguarda i dati riferiti ai parametri edificatori si fa riferimento alla Tabella di calcolo riportata nella **TAV. 10 - Fabbricati di progetto – PIANTA PIANO TERRA 1: 200 e TAV. 11 - Fabbricati di progetto – PIANTE 1: 200**

che di seguito riassumiamo:

Q Fabbricati di progetto.....mq 7.761,01 < mq 7.762,17

Su di progetto:

Piano Interrato.....mq	753,05
Piano Terra.....mq	5.825,48
Piano Primo.....mq	<u>329,99</u>
	mq 6.908,52 < mq 6.946

Sa di progetto:

Piano Interrato.....mq	93,81
Piano Terra.....mq	1.436,94
Piano Primo.....mq	<u>70,12</u>
	mq 1.600,87 < mq 3.454,26 (50%Su)

L'altezza massima consentita dei fabbricati (Hmax) è di m 10,00, misurata secondo le indicazioni riportate nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (DAL Emilia Romagna 279/2010 e DGR n.922 del 28.06.2017) e nelle specifico al **PUNTO 35. Altezza del fronte**

“L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- *Estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;*
- *All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- *I manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.”*

Nel PUA l'altezza massima dei fabbricati di progetto è di 10 ml, misurata come sopra riportato (vedi TAV. 12 - Fabbricati di progetto – SEZIONI e PROSPETTI 1: 200).

5. VOLUME DI MASSIMO INGOMBRO

Nella TAV.4 vengono rappresentate le aree di massimo ingombro che, elevate per una altezza lorda massima H=10,00 ml, dando origine al Volume di Massimo Ingombro (VMI) all'interno del quale deve essere contenuto deve essere posizionato il fabbricato:

VMI max = Q max 7.762,17 mq x H 10,00 = mc 77.612,70
VMI Progetto = Q (6.682,06 x H 10,00)+(1.078,95 x H 9,70) = mc 77.286,41
< mc 77.612,70

6. DISTANZE

La Superficie fondiaria di piano è pari a mq 12.936,43 e prevede la realizzazione di una Superficie coperta di mq 7.761,01, ciò significa che l'area residua sulla quale collocare la Superficie Utile privata rimane molto limitata. Questo ha comportato delle scelte progettuali per molti versi "obbligate", costringendo il progettista a usufruire di alcune norme relative ai valori minimi di distanza contenute nelle **NORME** del RUE Variante 2, che di seguito riportiamo:

art. 9.b. Distanza minima dal confine di proprietà (DC) e dalle aree pubbliche:

Punto 3

DC maggiore o uguale a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di **ml 5,00**.

art. 9.d. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De):

Punto 6.

Negli interventi di Nuova Costruzione quando le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00:

De > = m.10,00

De > = all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

Punto 8.

Nei casi di cui ai commi 5.e 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (cioè non dotate di vedute), il valore da rispettare può essere ridotto fino a m.3,00.

Punto 11.

Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Il progetto non prevede distanze inferiori ai m 5,00 dai confini di proprietà (DC) e di m 10,00 da pareti antistanti di due edifici (De), per cui non vengono richieste deroghe e pertanto valgono i minimi indicati nelle NORME del Rue Variante 2 sopra riportati.

7. TIPOLOGIA EDILIZIA

A tal proposito si stabilisce che il progetto presentato è stato redatto con elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di massima in scala 1:200 (vedi Tav.10-11-12-13). Il progetto architettonico verrà integrato con particolari esecutivi e dettagliati nella presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Si ritiene pertanto che la tipologia edilizia riportata negli elaborati grafici riguardanti al progettazione architettonica (vedi Tav.10-11-12-13) riportano sommariamente alcune tipologie edilizie da collocarsi sul lotto senza scendere mai in dettagli troppo approfonditi, siano da considerarsi alla stregua di esempio o di indicazione di massima..

Pertanto la tipologia edilizia rappresentata nelle tavole suddette non si ritiene vincolante né:

- Per il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto (ovviamente il fabbricato dovrà essere ubicato all'interno dell'area edificabile evidenziata in rosa nella Tav. n. 4;
- Per il loro sviluppo planimetrico e/o prospettico e/o piani volumetrico.

Pertanto le eventuali variazioni tipologiche o piani volumetriche come sopra riportate, purché non comportino aumento della Su di progetto, possono essere definite in sede di rilascio di PdC, attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere della CQAP.

8. VARIAZIONI DI PARAMETRI EDILIZI

All'interno del codesto PUA potranno esserci variazioni della Superficie coperta (Q), della Su, del Volume e della Sf, senza che questa costituisca Variante al PUA se gli scostamenti rientrano nel **30%** dei parametri.

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere di urbanizzazione primaria, si rimanda agli elaborati del PUA, in particolare alle tavole di seguito elencate:

TAV. 14 – Sistemazione paesaggistica Verde Pubblico e Abb. delle barriere arch. 1:500;

TAV. 15 – Progetto parcheggio pubblico e Opere stradali: sezioni tipo e part. costruttivi;

TAV. 16 – Segnaletica stradale: orizzontale e verticale;

TAV. 17 - Progetto Fognatura Bianca EXTRACOMPARTO 1:200

TAV. 18 - Progetto ROTATORIA EXTRACOMPARTO 1:200

TAV.18 bis – Progetto ROTATORIA EXTRACOMPARTO – Piano Particell. di esproprio 1:200

TAV. 19 - Progetto Urbanizzazione primaria su via A.Costa EXTRACOMPARTO 1:200

TAV. 20 – Computi metrici e quadro economico;

TAV. 24 - Progetto Reti – Fognatura Bianca-Nera 1:500

TAV. 25 - Progetto Reti – Acquedotto – VV. FF. 1:500

TAV. 26 - Progetto Reti – Telecom e Adriagas 1:1000

TAV. 27 - Progetto Reti – Illuminazione pubblica e relazione 1:500;

TAV. 28 - Progetto Reti – Enel e distanze cabine elettriche 1:1000;

10. TEMPI E MODI DI ATTUAZIONE

Il PUA, viste le sue dimensioni, sarà attuato in un unico stralcio come opere di urbanizzazione, nel periodo di validità previsto dalla Convenzione urbanistica.

Nel periodo di validità della Convenzione Urbanistica, per quello che riguarda eventuali singoli interventi di urbanizzazione primaria (es. strada di accesso e pista ciclabile lungo il confine con l' Ambito APC. E) e opere da realizzare con l'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto da più ambiti (APC.N2.4, AAP – Centro Petroli Baroni) si concorderà in sede di Convenzione l'eventuale realizzazione in concomitanza di suddette opere.

Ottenuta l'approvazione del PUA, si procederà alla Richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e Richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato in ampliamento.

La proprietà

Il progettista

Architetto Guerrino Paganelli